

# **Comune di Cattolica**

(Provincia di Rimini)



Partenariato Pubblico Privato ai sensi degli artt. 180, 183 commi 15 e 16 del D.lgs. n. 50/2016, concernente la costruzione e gestione per un periodo di 30 anni dell'intervento denominato: "Riqualificazione del centro sportivo tennistico comunale di via Leoncavallo" nel Comune di Cattolica (RN)

## **PSC**

Public Sector Comparator

**19 febbraio 2019**

Dr. Baldino Gaddi  
Dirigente Ufficio Progetti Speciali

# Indice

<b>1</b>	<b>Analisi di Convenienza per la Pubblica Amministrazione.....</b>	<b>3</b>
1.1	Metodologia e riferimenti normativi.....	3
1.2	VFM.....	6
1.3	EUROSTAT 2004 e 2010.....	12
1.3.1	<i>Premessa.....</i>	<i>12</i>
1.3.2	<i>La valutazione dei rischi trasferiti.....</i>	<i>13</i>
1.4	PSC.....	16
1.5	Verifica del limite del Contributo comunale ex articolo 165, comma 2 ed articolo 180, comma 6 del D.lgs. 50 del 18 aprile 2016.....	16
1.6	Conclusioni.....	17

# 1 Analisi di Convenienza per la Pubblica Amministrazione

## 1.1 Metodologia e riferimenti normativi.

Nella stesura dell'analisi di convenienza per la Pubblica Amministrazione, si è fatto riferimento alla seguente metodologia:

**Verifica della sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione (VFM) e calcolo complessivo della convenienza del Progetto (PSC).**

Per questa tipologia di verifica, si è utilizzata la Tecnica del **Public Sector Comparator** (PSC), calcolando il relativo VFM (**Value for Money**).

In ossequio alle norme generali ed ai consigli in materia di concessioni di ANAC e di UTFP (Unità tecnica di Finanza di Progetto, che oggi è una competenza trasferita al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica della Presidenza del Consiglio dei Ministri -DIPE), si sono applicate le ipotesi di lavoro già note fin dal settembre 2009, con documento congiunto AVCP – UTFP.

Questo documento collega altresì formalmente il calcolo del VFM e la valutazione dei rischi da trasferire all'operatore privato in quanto in caso di PPP risultano anch'essi cruciali per il conseguimento del Value for Money inteso come margine di convenienza di un'operazione in Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un appalto tradizionale.

Per valutare, come visto, sotto il profilo quantitativo, il Value for Money è possibile utilizzare la tecnica del c.d. Public Sector Comparator (PSC). Il PSC può essere definito come un ipotetico costo aggiustato con una componente di rischio nel caso in cui un'opera infrastrutturale venga finanziata e gestita da un'amministrazione pubblica.

Attraverso l'utilizzo dell'analisi dei rischi e del PSC, le amministrazioni possono meglio orientarsi nel processo di scelta tra l'esecuzione e gestione di una infrastruttura in PF e la realizzazione della stessa infrastruttura attraverso un appalto tradizionale.

Per calcolare il PSC è necessaria una completa attività di quantificazione dei diversi flussi di cassa relativi all'intero ciclo della costruzione e gestione di una infrastruttura. Il calcolo del PSC è effettuato attraverso la misurazione di varie componenti:

- a) il PSC base (Raw PSC) che include il costo del capitale ed i costi operativi, sia diretti che indiretti, associati alla costruzione, alla manutenzione e alla gestione dell'infrastruttura;
- b) la neutralità competitiva che consiste nella rimozione di qualsiasi vantaggio competitivo che l'amministrazione possa conseguire nella costruzione e gestione di una infrastruttura attraverso un appalto tradizionale;
- c) il rischio trasferibile che è il rischio associato ad una serie di eventi che influenzano la costruzione e la gestione di un'opera. I rischi trasferibili possono riguardare, ad esempio, aumenti di costi nella costruzione dell'infrastruttura o scostamenti temporali rispetto ai tempi previsti di conclusione. Altri rischi trasferibili riguardano la gestione dell'infrastruttura ed i rischi di domanda;

- d) il rischio trattenuto è il rischio che non può essere trasferito al soggetto privato e che quindi rimarrebbe in ogni caso in capo al soggetto pubblico. Un esempio di rischio trattenuto può essere costituito dalle eventuali modifiche legislative che abbiano ricadute sull' esecuzione e gestione dell'opera.

Il PSC risulta, pertanto, come somma delle suddette componenti:

**PSC= PSC base + neutralità competitiva + rischio trasferibile + rischio trattenuto**

Il PSC può essere utilizzato sia nella fase iniziale, in cui l'Amministrazione dovrà decidere se realizzare un'opera in PF o attraverso un appalto tradizionale, sia nelle fasi più a valle dove le offerte di operatori privati dovranno essere concretamente valutate.

Nel primo caso il PSC viene calcolato nell'ambito dello studio di fattibilità per alimentare il processo decisionale pubblico. Nel secondo caso il PSC può essere utilizzato per confrontare le offerte presentate dai soggetti privati o valutare ex post la convenienza complessiva dell'operazione.

L'utilizzo del PSC a monte del processo si concretizza, sostanzialmente, nella definizione del piano dei costi di un progetto e nella circoscrizione dei rischi di cui lo stesso progetto si compone per capire la loro possibile allocazione e trasferibilità.

Il Presente documento è la prosecuzione di quello già redatto in sede di valutazione della Proposta, ha l'obiettivo di verificare nuovamente e definitivamente l'esistenza dei presupposti di convenienza della PA alle mutate condizioni finanziarie del mercato e quindi concludere il processo di valutazione di assegnazione della Concessione.

È bene sottolineare che l'ottimale trasferimento dei rischi si realizza quando sono attribuiti al soggetto privato che realizza e gestisce un'opera, solo i rischi che questo controlla efficacemente.

Il trasferimento dei rischi implica, per tale ragione, una valutazione da parte dell'amministrazione pubblica su quali rischi devono essere allocati al privato, sotto il profilo della tipologia e della percentuale di rischio da trasferire, in quanto alcuni rischi potrebbero essere condivisi.

#### Verifica della natura, dell'intensità dei rischi presenti nell'operazione.

Per la verifica dei rischi presenti nell'operazione oggetto di analisi si utilizzerà la consolidata prassi delle prescrizioni indicate nella Decisione EUROSTAT 2004, confermate e approfondite nel Manuale SEC 95 pubblicato da EUROSTAT 2010, per quanto attiene la parte del trasferimento dei rischi e quindi la valutazione dell'investimento sul Bilancio dell'Ente.

In applicazione della decisione Eurostat dell'11 febbraio 2004 anche il "Manual of Government Deficit and Debt – Implementation of ESA 2010 (ed. 2016)", così come riportato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, ricorda che i beni coinvolti in una attività di PPP possono essere considerati beni non pubblici solo se è chiaramente evidente che il partner privato si sta assumendo la maggior parte dei rischi connessi all'asset, in modo diretto o relativamente al suo utilizzo.

In termini più pratici si può affermare che per contabilizzare "off balance" gli asset oggetto del contratto di PPP è necessaria una chiara dimostrazione dell'allocazione al soggetto

privato del rischio di costruzione e almeno uno degli altri due rischi: rischio di disponibilità e rischio di domanda.

È perciò necessario che i rischi connessi all'operazione di Partenariato Pubblico privato siano chiaramente identificati, valutati e trasferiti in capo al soggetto in grado di gestirli con maggior competenza: deve essere comunque chiaro che la maggior parte dei rischi presenti in un'operazione di PPP e la loro conseguenza economica dovrà essere posta in capo al soggetto privato.

- a) **rischio di costruzione**: identificato dal nuovo Codice (D.lgs. n.50 del 18/04/2016) all'art.3 comma 1 lett. aaa) come il *rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera*;
- b) **rischio di domanda**: identificato dal nuovo Codice (D.lgs. n.50 del 18/04/2016) all'art.3 comma 1 lett. ccc) come il *rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa*
- c) **rischio di disponibilità**: identificato dal nuovo Codice (D.lgs. n.50 del 18/04/2016) all'art.3 comma 1 lett. bbb) come il *rischio legato alla capacità da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite sia per volume che per standard di qualità previsti*;
- d) **altri rischi** non espressamente identificati come tali dal Codice, ma presenti nella fase antecedente la stipula del contratto (rischio finanziario art. 180 comma 7 del D.lgs. n.50/2016) o durante la vita del contratto (rischio normativo e rischio di valore residuale inferiore alle attese).

È utile ricordare in questa sede che ognuna delle tre principali categorie di rischio sopra riportate (costruzione, disponibilità e domanda) è formata da una serie, spesso numerosa, di rischi specifici e che è indispensabile che la maggioranza dei rischi sia in capo al soggetto privato e comunque in ogni caso in capo al privato devono essere tutti quelli in cui ci sia un chiaro legame tra il verificarsi del rischio e le azioni (o l'assenza di azioni) del soggetto privato.

#### **Corte dei Conti, Sezione Autonomie, 13 giugno 2017, Deliberazione n. 15/SEZAUT/2017/QMIG.**

A chiudere definitivamente il cerchio sulla valutazione relativa all'inserimento, o meno, nel calcolo dell'indebitamento dell'Ente ci ha pensato la Delibera della Corte dei Conti in epigrafe.

Trattando di un caso di Locazione Finanziaria ex articolo 187 del D.lgs. 50 del 2016, ha affermato un Principio generale che deve essere applicato a tutte le operazioni di PPP come definite dal Codice.

Si riporta integralmente l'enunciazione dei principi di diritto delle Delibera in quanto assolutamente esplicativa e significativa:

*"1. Le operazioni di locazione finanziaria di opere pubbliche di cui all'art. 187 se pienamente conformi nel momento genetico-strutturale ed in quello funzionale alla regolamentazione contenuta negli artt. 3 e 180 del codice dei contratti, ai fini della registrazione nelle scritture contabili, non sono considerate investimenti finanziati da debito".*

Ad oggi è quindi definitivamente sancito che il trasferimento di almeno due rischi su tre tra quelli di costruzione, disponibilità e domanda dall'Amministrazione al Partner Privato, comporta l'iscrizione delle relative somme corrisposte dalla stessa nelle partite correnti.

Del resto, senza il valido trasferimento della maggior parte dei rischi dall'Amministrazione al Partner Privato, non solo non si avrebbe l'effetto contabile descritto, ma non si potrebbe neanche parlare di contratto di PPP, con conseguente alto rischio di nullità della procedura *ab origine*.

Questo anche per le operazioni ad iniziativa privata, con conseguente perdita del diritto di prelazione per il Proponente: aspetti particolarmente significativi da valutare ora che il Legislatore, con il Decreto Correttivo al Codice degli Appalti di cui si dirà meglio in appresso, ha ampliato lo spettro delle possibilità di presentazione ai contratti "misti" di PPP.

**L'innovazione del decreto correttivo al D.lgs. 50 del 18 aprile 2016 (d.lgs. 19 aprile 2017 numero 56) – le nuove ipotesi di Partenariato Pubblico Privato al Codice degli Appalti.**

L'ultima verifica è quella della tipologia del Contratto proposto.

Tale verifica è fondamentale anche se, il Decreto Correttivo del Codice degli Appalti ha aperto, come già illustrato nella prima parte della relazione, la possibilità di iniziativa privata (con tutte le conseguenti modalità di esecuzione della procedura) a tutte le operazioni di PPP.

Valutarne, comunque il corretto inquadramento è fondamentale anche sotto quest'ultimo profilo.

Difatti la catalogazione della proposta in uno dei contratti tipici elencati dal Codice o, invece, in un contratto che, pur avendo (obbligatoriamente) le caratteristiche del PPP, non è inquadrabile in una fattispecie determinata, deve giocoforza modificare l'approccio dell'Amministrazione in sede di controllo di merito.

Questo per evitare che complesse alchimie di compartecipazione tra la sfera pubblica e quella privata possano portare in errore e considerare, quindi, un contratto di PPP una proposta che, invece, ne è carente nelle caratteristiche distintive.

Il problema non è di poco conto in quanto l'analisi di una proposta di iniziativa privata deve essere effettuata con particolare attenzione dagli Uffici dell'Amministrazione in quanto l'eventuale diniego (nel nostro esempio per non coerenza con la normativa PPP) deve essere validamente motivato, a rischio di un'azione risarcitoria del proponente nei confronti dell'Ente.

D'altra parte, ancora, la valutazione dei rischi dei contratti "misti" deve essere ancor più attentamente eseguita, per non approvare procedure che poi, nel tempo, possono rivelarsi come un capestro per il Comune e le sue finanze.

## 1.2 VFM

Nella prima parte del PSC per arrivare al calcolo del VFM, sono ricompresi tutti i costi della costruzione e della gestione dell'impianto.

Nel PEF sono esposti i costi relativi alla costruzione e conduzione del Centro:

- i. Il costo di costruzione, sostenuto in toto dal Concessionario, con i relativi oneri finanziari;
- ii. I costi di manutenzione del Centro, che non impattano direttamente sul Conto Economico del Concessionario come spiegato nel PEF, e che sono stati quantificati in euro 20.000,00, su indicazione del proponente per ogni anno per tutta la durata della Concessione, più due interventi straordinari da euro 50.000,00 cadauno l'esercizio 12 e 13 della Concessione.

La prima tabella del PSC (Analisi del valore) mette in confronto i costi ottenibili con l'intervento del Concessionario con quelli che sosterebbe l'Amministrazione e tutte le ipotesi di calcolo del VFM<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>I tassi di riferimento sono presi dal PEF prodotto come Offerta in sede di Gara.

---

**PSC Comune di Cattolica Centro Tennis via Leoncavallo: dati e analisi**  
**Analisi del valore**  
**Ai sensi delle istruzioni operative di ANAC e UTFP**

**Ipotesi di partenza**

Importo somme progetto aggiudicatario	2.287.417
Data di riferimento	29/10/18
EURIRS 20 anni	1,470%
Spread Senior Debt	3,410%
Tasso finito Senior Debt	4,880%
Tasso di inflazione sui costi	2,000%
Tasso di sconto reale indicato da UTFP	5,000%

<b>A) determinazione del tasso di sconto nominale</b>	
$(1+TSR) \times (1+TIA) - 1$	7,100%

**B) Calcolo del PSC base****C) Analisi dei rischi trasferiti**

A) Incremento dei costi di costruzione	21,00%
B) Ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori	48,20%
C) Rischio di manutenzione	0,24%
D) Rischio di incremento dei costi operativi	0,00%
E) Rischio disponibilità	0,56%
<b>SOMMA A - E</b>	<b>69,99%</b>

Tasso di sconto nominale = (1+ tasso di sconto reale) x (1+ tasso di inflazione atteso) - 1

<b>A) incremento dei costi di costruzione</b>					
VALORE LAVORI	2.287.417	DIVISIONE	PROBABILITA'	ENTITA' DANNO	VALORE DEL RISCHIO
Classe prima nessun incremento	2.287.417	0%	25%	-	-
Classe seconda incremento lieve	2.630.530	15%	30%	343.113	102.934
Classe terza incremento moderato	2.973.643	30%	33%	686.225	226.454
Classe quarta incremento forte	3.545.497	55%	12%	1.258.080	150.970
<b>TOTALE DANNO</b>					<b>480.358</b>
<b>% SUL TOTALE LAVORI</b>					<b>21,00%</b>
<b>B) Ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori</b>					
VALORE LAVORI	2.287.417	DIVISIONE	PROBABILITA'	ENTITA' DANNO	VALORE DEL RISCHIO
Classe prima nessun ritardo	2.287.417	0%	23%	-	-
Classe seconda ritardo lieve	2.516.159	10%	2%	228.742	4.575
Classe terza ritardo moderato	2.744.901	20%	9%	457.483	41.174
Classe quarta ritardo forte	3.888.610	70%	66%	1.601.192	1.056.787
<b>TOTALE DANNO</b>					<b>1.102.535</b>
<b>% SUL TOTALE LAVORI</b>					<b>48,20%</b>
<b>C) Rischio di manutenzione</b>					
VALORE MANUTENZIONE (*)	28.333	DIVISIONE	PROBABILITA'	ENTITA' DANNO	VALORE DEL RISCHIO
Classe prima nessun incremento	28.333	0%	20%	-	-
Classe seconda incremento lieve	32.583	15%	45%	4.250	1.913
Classe terza incremento moderato	35.417	25%	25%	7.083	1.771
Classe quarta incremento forte	45.333	60%	10%	17.000	1.700
<b>TOTALE DANNO</b>					<b>5.383</b>
<b>% SUL TOTALE LAVORI (Rapportato al valore dei lavori su quello delle manutenzioni)</b>					<b>0,24%</b>
<b>% SUL TOTALE COMPLESSIVO MANUTENZIONI</b>					<b>19,00%</b>
(*) media sui 30 anni ((30*20)+(50*2))/30					
<b>D) Rischio di incremento costi operativi (dovuto a cattiva manutenzione)</b>					
VALORE COSTI OPERATIVI (**)	-	DIVISIONE	PROBABILITA'	ENTITA' DANNO	VALORE DEL RISCHIO
Classe prima nessun incremento	-	0%	30%	-	-
Classe seconda incremento lieve	-	15%	50%	-	-
Classe terza incremento moderato	-	25%	10%	-	-
Classe quarta incremento forte	-	60%	10%	-	-
<b>TOTALE DANNO</b>					<b>-</b>
<b>% SUL TOTALE LAVORI (Rapportato al valore dei lavori su quello dei costi operativi)</b>					<b>#DIV/0!</b>
<b>% SUL TOTALE COMPLESSIVO COSTI OPERATIVI</b>					<b>#DIV/0!</b>
(**) in questa ipotesi, per modello di business presentato, non si calcolano rischi su queste voci					
<b>E) Rischio di performance</b>					
Totale ricavi primo anno	160.000	DIVISIONE	PROBABILITA'	ENTITA' DANNO	VALORE DEL RISCHIO
Classe prima nessun rischio	128.000	80%	60%	0	-
Rischio performance inferiori previsto	32.000	20%	40%	32.000	12.800
<b>TOTALE DANNO</b>					<b>12.800</b>
<b>% SUL TOTALE LAVORI (Rapportato al valore dei lavori su quello dei costi operativi)</b>					<b>0,56%</b>
<b>% SUL TOTALE COMPLESSIVO COSTI OPERATIVI</b>					<b>8,00%</b>

In relazione alla tabella che precede preme evidenziare:

- A) Che tutte le ipotesi generali applicate sono state formalmente e fedelmente estratte dal Documento dell'UTFP del settembre 2009 "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore" adottato da ANAC con Determinazione n. 10 del 23 settembre 2015 ed in particolare:

- B) Il tasso di sconto reale è pari al 5% come riportato nelle raccomandazioni del Documento a pagina 8 dello stesso e cioè quello indicato dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella “Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici”;
- C) Le percentuali di probabilità valore del rischio ed entità del danno indicate nei calcoli “Incremento dei costi di costruzione”, “Ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori”, “Rischio di Manutenzione”, “Rischio di incremento costi operativi (dovuto a cattiva manutenzione)e “Rischio di Performance” sono estratti dalle pagine 12 e ss. del Documento;

I **rischi sub A) e B)** sono *una tantum* e si potrebbero avverare durante il periodo di costruzione delle opere. Il totale complessivo è pari a 1.582.893 euro, IVA esclusa.

I **rischi sub C) D) e E)** si potrebbero verificare per ognuno dei 30 esercizi di gestione. Questi saranno successivamente proiettati nel PSC base e dei Rischi Trasferibili tenendo conto dell’inflazione, calcolandone, infine, il Valore Attuale Netto (VAN) utilizzando il Tasso di Sconto nominale il cui valore è riportato nella precedente tabella e che sarà utilizzato per il calcolo del PSC.

Come già precisato, non si calcola per la tipologia della gestione proposta dal Promotore, alcun rischio sui costi operativi<sup>2</sup> ipotizzando una sostanziale equivalenza sotto il profilo dell’efficienza, la gestione privata con una possibile gestione pubblica.

Con gli elementi di calcolo e le ipotesi definite, si presenta, alla pagina seguente, il PCS BASE:

---

<sup>2</sup>Vale a dire si considera neutra la gestione operativa a livello di costo tra Concessionario e Pubblica Amministrazione, con un effetto positivo per il VFM (cioè si considera la PA efficiente come il Gestore Privato).

---

Calcolo del PSC Base - si ipotizza di sostenere direttamente i medesimi costi del Promotore															
Anno zero	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Costi diretti</b>															
Costi di costruzione	2.287.417														
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE (A)</b>	<b>2.287.417</b>														
<b>Costi Operativi</b>															
Costo manutenzione	20.000,00	20.400,00	20.808,00	21.224,16	21.648,64	22.081,62	22.523,25	22.973,71	23.433,19	23.901,85	24.379,89	74.867,49	76.364,84	27.892,13	28.449,98
Costi per servizi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del personale (nelle altre voci)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>20.000,00</b>	<b>20.400,00</b>	<b>20.808,00</b>	<b>21.224,16</b>	<b>21.648,64</b>	<b>22.081,62</b>	<b>22.523,25</b>	<b>22.973,71</b>	<b>23.433,19</b>	<b>23.901,85</b>	<b>24.379,89</b>	<b>74.867,49</b>	<b>76.364,84</b>	<b>27.892,13</b>	<b>28.449,98</b>
inflazione	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Ricavi Accessori</b>															
Ricavi extra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE RICAVI ACCESSORI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE COSTI AL NETTO RICAVI ACCESSORI B)</b>	<b>20.000,00</b>	<b>20.400,00</b>	<b>20.808,00</b>	<b>21.224,16</b>	<b>21.648,64</b>	<b>22.081,62</b>	<b>22.523,25</b>	<b>22.973,71</b>	<b>23.433,19</b>	<b>23.901,85</b>	<b>24.379,89</b>	<b>74.867,49</b>	<b>76.364,84</b>	<b>27.892,13</b>	<b>28.449,98</b>
Fattore di sconto nominale	7,100%														
<b>Flusso scontato dei Costi Operativi Nettili (B)</b>	<b>353.434,58</b>														
<b>TOTALE GENERALE PSC BASE (A+B)</b>	<b>2.640.851,99</b>														
<b>PSC Base - si ipotizza di sostenere direttamente i medesimi costi del</b>															
Anno zero	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
<b>Costi diretti</b>															
Costi di costruzione	2.287.417														
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE (A)</b>	<b>2.287.417</b>														
<b>Costi Operativi</b>															
Costo manutenzione	29.018,97	29.599,35	30.191,34	30.795,17	31.411,07	32.039,29	32.680,08	33.333,68	34.000,35	34.680,36	35.373,97	36.081,45	36.803,08	37.539,14	38.289,92
Costi per servizi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del personale (nelle altre voci)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>29.018,97</b>	<b>29.599,35</b>	<b>30.191,34</b>	<b>30.795,17</b>	<b>31.411,07</b>	<b>32.039,29</b>	<b>32.680,08</b>	<b>33.333,68</b>	<b>34.000,35</b>	<b>34.680,36</b>	<b>35.373,97</b>	<b>36.081,45</b>	<b>36.803,08</b>	<b>37.539,14</b>	<b>38.289,92</b>
inflazione	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Ricavi Accessori</b>															
Ricavi extra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE RICAVI ACCESSORI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE COSTI AL NETTO RICAVI ACCESSORI B)</b>	<b>29.018,97</b>	<b>29.599,35</b>	<b>30.191,34</b>	<b>30.795,17</b>	<b>31.411,07</b>	<b>32.039,29</b>	<b>32.680,08</b>	<b>33.333,68</b>	<b>34.000,35</b>	<b>34.680,36</b>	<b>35.373,97</b>	<b>36.081,45</b>	<b>36.803,08</b>	<b>37.539,14</b>	<b>38.289,92</b>
Fattore di sconto nominale	7,100%														
<b>Flusso scontato dei Costi Operativi Nettili (B)</b>	<b>353.434,58</b>														
<b>TOTALE GENERALE PSC BASE (A+B)</b>	<b>2.640.851,99</b>														

Il Costo di manutenzione, come già specificato in precedenza, è pari ad euro 20.000 costante per la durata della concessione, più due esercizi (2029 e 2030, evidenziati in giallo) ove sono previsti *revamping*, sostituzione di parti di impianto e manutenzione straordinaria supplementare per euro 50.000 per singolo esercizio.

Il totale complessivo dei costi di costruzione e di gestione "Base" vale a dire ottimale e senza diseconomie sono pari a **euro 2.640.851,99 (il PSC base)**.

Successivamente viene calcolato il VAN dei Rischi che, con il Progetto e l'operazione di PPP, vengono trasferiti al Partner Privato.

Ecco quindi il **PSC dei Rischi Trasferibili** (e effettivamente trasferiti):

**Calcolo del PSC dei rischi trasferibili.**

anno zero	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Rischi legati ai costi di costruzione</b>															
A) Incremento dei costi di costruzione	480,358														
B) Ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori	1.102,535														
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE (F)</b>	<b>1.582,893</b>														
<b>Rischi legati alla gestione</b>															
C) Rischio di manutenzione	5.383,33	5.491,00	5.600,82	5.712,84	5.827,09	5.943,63	6.062,51	6.183,76	6.307,43	6.433,58	6.562,25	6.693,50	6.827,37	6.963,92	7.103,19
D) Rischio di incremento costi operativi (dovuto a cattiva manutenzione)	12.800,00	13.056,00	13.317,12	13.583,46	13.855,13	14.132,23	14.414,88	14.703,18	14.997,24	15.297,18	15.603,13	15.915,19	16.233,49	16.558,16	16.889,33
E) Rischio di performance															
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>18.183,33</b>	<b>18.547,00</b>	<b>18.917,94</b>	<b>19.296,30</b>	<b>19.682,22</b>	<b>20.075,87</b>	<b>20.477,39</b>	<b>20.886,93</b>	<b>21.304,67</b>	<b>21.730,77</b>	<b>22.165,38</b>	<b>22.608,69</b>	<b>23.060,86</b>	<b>23.522,08</b>	<b>23.992,52</b>
Inflazione	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Fattore di sconto nominale	7,100%														
<b>Flusso scontato dei Rischi legati alla Gestione (G)</b>	<b>274.041,57</b>														
<b>TOTALE GENERALE PSC RISCHI TRASFERIBILI (F+G)</b>	<b>1.856.934,41</b>														

PS: il rischio di manutenzione è calcolato linearmente sulla durata della concessione

**Calcolo del PSC dei rischi trasferibili.**

anno zero	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
<b>Rischi legati ai costi di costruzione</b>															
A) Incremento dei costi di costruzione	480,358														
B) Ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori	1.102,535														
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE (F)</b>	<b>1.582,893</b>														
<b>Rischi legati alla gestione</b>															
C) Rischio di manutenzione	7.245,26	7.390,16	7.537,97	7.688,73	7.842,50	7.999,35	8.159,34	8.322,52	8.488,97	8.658,75	8.831,93	9.008,57	9.188,74	9.372,51	9.559,96
D) Rischio di incremento costi operativi (dovuto a cattiva manutenzione)	17.227,11	17.571,66	17.923,09	18.281,55	18.647,18	19.020,13	19.400,53	19.788,54	20.184,31	20.588,00	20.999,76	21.419,75	21.848,15	22.285,11	22.730,81
E) Rischio di performance															
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>24.472,37</b>	<b>24.961,82</b>	<b>25.461,06</b>	<b>25.970,28</b>	<b>26.489,68</b>	<b>27.019,48</b>	<b>27.559,87</b>	<b>28.111,06</b>	<b>28.673,28</b>	<b>29.246,75</b>	<b>29.831,69</b>	<b>30.428,32</b>	<b>31.036,89</b>	<b>31.657,62</b>	<b>32.290,78</b>
Inflazione	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Fattore di sconto nominale	7,100%														
<b>Flusso scontato dei Rischi legati alla Gestione (G)</b>	<b>274.041,57</b>														
<b>TOTALE GENERALE PSC RISCHI TRASFERIBILI (F+G)</b>	<b>1.856.934,41</b>														

PS: il rischio di manutenzione è calcolato linearmente sulla durata della concessione

A questo punto occorre confrontare tutti i risultati ottenuti nel PSC Base e in quello dei Rischi Trasferibili, inserendo nel computo anche il confronto sugli oneri finanziari che si otterrebbero con un finanziamento diretto all'Amministrazione da parte di Cassa Depositi e Prestiti, invece che il finanziamento tramite la prospettata operazione in PPP.

Per omogeneità, si è tenuto in riferimento il tasso fisso mutuo ordinario enti locali di CDP. Si riportano le ultime condizioni emesse dalla Cassa (estrazione 15 febbraio 2019):

## Cassa depositi e prestiti SpA

**Finanziamenti pubblici**  
SINTESI CONDIZIONI ECONOMICHE VALIDE DALLE ORE 12:00 DEL 15/02/2019 ALLE ORE 11:59 DEL 22/02/2019

**AVVISO**

*La versione integrale - che fa fede a tutti gli effetti - delle condizioni economiche dei finanziamenti riservati agli enti pubblici, è pubblicata sul sito internet [www.cdp.it](http://www.cdp.it)*

**Comuni e province**

Prestito Ordinario						Prestito Flessibile						Prestito Investimenti Fondi Europei			
Inizio ammortamento						Inizio ammortamento						Inizio ammortamento			
01/07/19		01/01/20		01/01/21		01/01/22		01/01/23		01/01/24		01/01/25		01/01/24	
Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread (%)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread (%)	Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread (%)	Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)
10	2,200	2,600	2,250	2,680	2,350	2,350	2,440	2,520	2,580	2,630	10	2,850	3,050	10	3,050
20	2,650	3,050	2,650	3,050	2,650	2,650	2,700	2,750	2,790	2,810	20	2,850	3,050	20	3,050
29	2,770	3,840	2,780	3,860	N/D	N/D	2,770	2,790	2,820	2,840	2,850	2,850	2,850	29	3,050

**Regioni e province autonome**

Prestito a Erogazione Unica a Quota Capitale Costante						Prestito a Erogazione Multipla									
Spread unico per Tasso variabile e fisso						Scadenza periodo di utilizzo									
Prima data di pagamento 30/06/19			Prima data di pagamento 31/12/19			2020									
N. rate	Scadenza contratto	Spread unico (%)	N. rate	Scadenza contratto	Spread unico (%)	per Tasso variabile e fisso									
20	31/12/28	2,170	30/06/29	2,210	20	2,460	2,740	2,900	3,020	3,050	3,050	3,050	3,050	3,050	3,050
40	31/12/38	2,260	30/06/39	2,260	40	2,790	2,990	2,990	2,990	2,990	2,990	2,990	2,990	2,990	2,990
60	31/12/48	2,700	30/06/49	N/D	60	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850

**Aziende sanitarie, enti per l'edilizia residenziale pubblica, università e istituti assimilati, enti regionali per il diritto allo studio universitario, agenzie regionali per la protezione ambientale e altri enti pubblici**

Mutui Fondiari senza Preammortamento a Erogazione Unica						Prestiti Chirografari con Piano di Erogazione non Predefinito							
Prima data di pagamento 30/06/19						Inizio ammortamento							
01/07/19		01/01/20		01/01/21		01/07/19		01/01/20		01/01/21		01/01/22	
N. rate	Scadenza contratto	Spread (%)	Tasso variabile (%)	Scadenza contratto	Spread (%)	Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Ammt. (anni)	Tasso variabile (%)
20	31/12/28	2,240	31/12/28	2,280	10	2,550	2,840	3,050	2,590	2,860	3,050	10	2,550
40	31/12/38	2,680	31/12/38	2,710	20	2,950	2,950	2,950	2,950	2,950	2,950	20	2,950
60	31/12/48	2,950	31/12/48	2,950	30	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	30	2,850

**Comuni - CONDIZIONI ECONOMICHE VALIDE DAL 01/02/2019 AL 28/02/2019**

**Anticipazioni di Tesoreria**  
 Tasso variabile - Spread (%)  
 3,030

cassa depositi e prestiti

promuoviamo il futuro

Cassa depositi e prestiti  
Società per Azioni  
Via Gioio, 4 - 00185 Roma  
cdp.it

Capitale sociale  
€ 4.051.143.264,00 i.v.  
Iscritta presso CCIAA  
di Roma al n. REA 1053767

Codice Fiscale e iscrizione  
al Registro delle Imprese  
di Roma 01929230584  
Partita IVA 0775651007

Il tasso di riferimento per CDP per un finanziamento a tasso fisso a 20 anni come quello della Proposta di PPP è pertanto il 3,490% (riferimento 01/07/2019).

Il calcolo degli interessi che si risparmierebbero sui 20 anni è il seguente:

CALCOLO DELTA TRA SOLUZIONE PPP E MUTUO CDP			
DESCRIZIONE	LAVORI	INTERESSI	TASSO
SOLUZIONE PPP	2.287.417	1.227.082	4,880%
SOLUZIONE CDP	2.287.417	850.800	3,490%
<b>DIFFERENZA A FAVORE DELLA SOLUZIONE CDP</b>	-	<b>376.282</b>	

Tasso fisso erogazione al 01 luglio 2019 20 anni

Successivamente viene considerato anche il contributo comunale che come previsto nel PEF<sup>3</sup>e **come risultante dall'offerta aggiudicataria** è pari a euro 796.000,00 (+ IVA) da erogarsi all'inizio della Concessione a SAL, proporzionalmente al finanziamento erogato al Concessionario dal proprio istituto di credito.

L'atto finale è quello di mettere in relazione tra di loro tutti gli elementi di maggior costo (rischio) e di risparmio evidenziate nelle precedenti fasi di analisi per calcolare se la prospettata operazione è conveniente per l'Amministrazione (**VFM positivo**).

La seguente tabella evidenzia il calcolo:

Elementi	Mutuo CDP	PPP	
<b>Costi di costruzione</b>			
Costi base	2.287.417	2.287.417	
Elementi di rischio	1.582.893	-	
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>	<b>3.870.310</b>	<b>2.287.417</b>	Nota: i costi di costruzione diretta sono maggiori del 59,10%
<b>Gestione dell'opera</b>			
Manutenzione programmata	353.435	353.435	
Elementi di rischio	274.042	-	
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>627.476</b>	<b>353.435</b>	Nota: la gestione è maggiormente onerosa per il 77,54%
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>4.497.786</b>	<b>2.640.851,99</b>	
<b>VFM LORDO COMUNE</b>		<b>1.856.934</b>	
<b>CONTRIBUTO AL CONCESSIONARIO</b>		<b>-796.000</b>	
<b>DELTA NEGATIVO INTERESSI FINANZIAMENTO PPP rispetto CDP</b>		<b>-376.282</b>	
<b>VFM POSITIVO PER soluzione PPP</b>		<b>684.653</b>	Rispetto al valore dell'opera 29,93%

Il Progetto evidenzia un VFM POSITIVO per la Pubblica Amministrazione con un VAN di euro 684.653 maggiore anche di quello di Proposta del Proponente per 3 motivi:

1. L'aumento del costo del denaro prestatato dalla CDP agli Enti Locali dal momento della presentazione della proposta al quello dell'aggiudicazione della Concessione;
2. Lo sconto per quanto minimale sul contributo pubblico del Comune;
3. L'aumento del valore delle opere rispetto alla Proposta per le opere di miglioria.

<sup>3</sup>Pari al 34,80% del totale complessivo dell'investimento IVA esclusa.

Si precisa che non si è diminuito, nei computi, di 6 mesi la durata della concessione in quanto non significativo nel calcolo del PSC preferendo, invece, riutilizzare durate e metodologie già applicate in sede di valutazione preliminare della Proposta<sup>4</sup>.

Il controllo del VFM dà quindi esito

## POSITIVO

### 1.3 EUROSTAT 2004 e 2010

#### 1.3.1 Premessa

Una volta verificato che il VFM è positivo (il primo checkup senza il quale sarebbe inutile continuare l'analisi) è ora di fondamentale importanza verificare che perlomeno due rischi su tre tra quello di costruzione, disponibilità e domanda siano stati trasferiti dall'Amministrazione al Partner Privato **effettivamente**, analizzando con precisione i documenti contrattuali presentati.

Si analizza pertanto se almeno due rischi su tre (di cui uno sia il costo di costruzione) siano stati trasferiti o meno e se si in che gradazione.

Accanto alla valutazione del passaggio, o meno, dei rischi sopra evidenziati dalla sfera pubblica a quella privata, ne sarà anche valutata la gradazione, assegnando un *minus* (valutato economicamente) in caso di trasferimento parziale, per arrivare alla definizione totale del valore del PSC che, seguendo le indicazioni di ANAC ed UTFP sarà:

$$\text{PSC} = \text{PSC base} + \text{neutralità competitiva} + \text{rischio trasferibile} + \text{rischio trattenuto}$$

Per prassi in questo primo periodo di applicazione del metodo in Italia, la neutralità competitiva non sarà considerata in coerenza alle indicazioni di UTFP che suggeriscono, per l'appunto, in fase di prima applicazione del metodo di non tenerne conto in quanto calcolo complesso (e che, pertanto, potrebbe essere soggetto a censure o distorsioni).

Nel nostro caso, i valori prima del calcolo del rischio trattenuto sono:

$$\text{PSC Amministrazione} = \text{PSC base} + \text{rischio trasferibile} + \text{rischio trattenuto}$$

$$\text{PSC Amministrazione} = 2.640.852 + 1.856.934 + \text{DA CALCOLARE} = \text{euro } 4.497.786$$

$$\text{PSC Progetto} = \text{PSC base} + \text{rischio non trasferito} + \text{rischio non trattenuto}$$

$$\text{PSC Progetto} = 2.640.852 + 0 + \text{DA CALCOLARE} = 2.640.852$$

Da cui:

$$\text{DELTA PSC provvisorio} = 4.497.786 - 2.640.852 \text{ +/- DA CALCOLARE} = \text{euro } 1.856.934$$

<sup>4</sup>Considerare l'effettiva durata offerta in Gara della Concessione di 29 anni e 6 mesi rispetto ai 30 anni a base di Gara avrebbe l'unico effetto di migliorare ulteriormente il VFM già ampiamente positivo per l'Amministrazione.

Per semplicità di lettura si continua il calcolo per arrivare al VFM (aggiungendo cioè gli oneri finanziari) in modo tale da coordinare questo risultato con quello esposto nelle precedenti tabelle.

**VFM Amministrazione = 1.856.934 + Oneri finanziari finanziamento CDP – Oneri finanziari PPP – contributo pubblico**

**VFM Amministrazione = 1.856.934 + 850.800 – 1.227.0892– 796.000= 684.653**

### 1.3.2 La valutazione dei rischi trasferiti

La Concessione affidata dall'Amministrazione comunale di Cattolica presenta le seguenti caratteristiche:

#### 1. Rischio Costruzione

Il rischio costruzione è totalmente trasferito in capo al Concessionario. Ciò in quanto ogni variante che dovesse essere necessaria durante l'esecuzione dei lavori è a carico del Concessionario che eseguirà i lavori a regola d'arte senza chiedere null'altro all'Amministrazione. Vale a dire che se durante i lavori vi saranno varianti o imprevisti questi resteranno a carico del concessionario.

Sotto questo profilo si evidenzia che nella bozza di convenzione proposta, sono ben evidenziati i rischi di progettazione ed esecuzione sono a carico del Concessionario.

Sono anche previste penali per il ritardo nell'esecuzione dei lavori.

Si considera come rischio residuale, solamente economico e non sostanziale, per l'Amministrazione l'ipotesi di versare parte del primo canone al Concessionario e di non veder realizzata nei tempi previsti l'opera.

Sotto questo profilo, avendo calcolato un rischio di ritardo nei tempi di esecuzione dei lavori, è opportuno calcolare anche che parte del Contributo iniziale, deve essere considerata sulle tranche di rischiosità di cui alla tabella B) del PSC Dati e Analisi. In particolar modo, considerata la tipologia di erogazione proposta, si considera un rischio trattenuto pari alla metà del contributo. Il Calcolo è il seguente:

**Rischio trattenuto su tempi di esecuzione = 796.000 x 50% x suddivisione nelle classi di ritardo nell'esecuzione dei lavori x probabilità.**

Da cui:

B) Ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori					
VALORE LAVORI	398.000	DIVISIONE	PROBABILITA'	ENTITA' DANNO	VALORE DEL RISCHIO
Classe prima nessun ritardo	398.000	0%	23%	-	-
Classe seconda ritardo lieve	437.800	10%	2%	39.800	796
Classe terza ritardo moderato	477.600	20%	9%	79.600	7.164
Classe quarta ritardo forte	676.600	70%	66%	278.600	183.876
<b>TOTALE DANNO</b>					<b>191.836</b>
<b>% SUL TOTALE LAVORI</b>					<b>48,20%</b>

**Rischio trattenuto su tempi di esecuzione = euro 191.836**

**RISCHIO DI COSTRUZIONE: TRASFERITO**

#### 2. Rischio domanda

Il rischio domanda, è totalmente in capo al Concessionario, che tra l'altro, con la formula gestionale proposta non solo ha calcolato e ipotizzato un determinato sviluppo nel corso della concessione della domanda e delle disponibilità, ma si è anche accollato completamente il rischio di fluttuazione della stessa: la proposta riguarda infatti solo gli affitti (o contribuzione di marginalità) per singola linea di attività (Il Circolo del Tennis e l'Accademia del Tennis), neutralizzando, di fatto e per i rapporti contrattuali con il Concedente, l'effetto che, a valle, potrebbero avere sull'equilibrio economico e finanziario della Concessione.

Le indicazioni, all'articolo VIII (Tariffe ed utilizzo riservato al Comune) della Convenzione proposta, sono i casi in cui vari fenomeni esogeni e non prevedibili con la diligenza del buon padre di famiglia al momento della redazione della proposta dovranno, per legge (articolo 165 del D.lgs. 50 del 2016), trovare ristoro in una negoziazione con l'Ente concedente.

### **RISCHIO DI DOMANDA: TRASFERITO**

#### **3. Rischio disponibilità**

Il rischio disponibilità è trasferito al Concessionario. Ciò in quanto viene garantito all'Amministrazione il pieno funzionamento del Centro senza eccezione alcuna. Tale garanzia è rafforzata da specifiche penali e clausole risolutive previste dall'art. III, lett. C) dello schema di concessione.

### **RISCHIO DI DISPONIBILITA': TRASFERITO**

La seguente tabella riepiloga l'analisi dei tre rischi

Tipologia del rischio	Descrizione del rischio	Origine del rischio	Neutralizzazione e del rischio
<b>Rischio di costruzione</b>	Rischio che la realizzazione dell'opera non avvenga nei tempi, con i costi e le specifiche concordate – rischio finanziario legato alla corresponsione di SAL su opere non in linea con il cronoprogramma	L'origine di tale causa è da riscontrarsi nel sistema tradizionale di appalto che di fatto lascia i principali rischi al Committente. Ciò ha generato una serie statisticamente rilevante di ritardi e lievitazione di costi per la PA che comporta sia costi reali notevoli, sia costi sociali importanti sebbene difficilmente quantificabili, dovuti alla mancata fruizione dell'opera per la collettività.	Nell'intervento proposto, il rischio costruzione è totalmente trasferito al Concessionario in quanto (a) non avrà diritto ad alcun compenso supplementare per eventuali maggiori costi di costruzione sostenuti (formula "chiavi in mano") e (b) non avrà diritto ad alcun compenso per eventuali varianti in corso d'opera ed infine (c) qualsiasi SAL che dovesse essere liquidato al Concessionario dall'istituto mutuante, non sarà di competenza diretta dell'Amministrazione e pertanto non vi sarà alcuna ricaduta sul bilancio comunale.
<b>Rischio di domanda</b>	Rischio che la domanda legata al Progetto sia inferiore rispetto a quanto previsto nel PEF	Tale rischio trova origine sostanzialmente in due fattori: (a) un primo fattore è relativo alla difficoltà, per l'Amministrazione, di avere accesso a dati affidabili, spesso di proprietà dei gestori di impianti o di soggetti comunque esterni all'Amministrazione che quindi ha difficoltà di reperirli e coordinarli; (b) rischio gestionale legato, cioè, alla messa in pratica delle ipotesi progettuali che ovviamente possono in fase di esecuzione oscillare in più od in meno. Tale oscillazione in caso di gestione diretta resta in capo all'Amministrazione che dovrà far fronte con il proprio bilancio ai mancati ricavi.	Il rischio è trasferito al promotore quando, come nel nostro caso, è il promotore stesso a dichiarare la insussistenza di tale rischio in rapporto alla natura della gestione basata su affitti della struttura a soggetti diversi anche se con i medesimi obblighi.
<b>Rischio di disponibilità</b>	Rischio che l'opera non sia fruibile per la collettività con costi finanziari e di gestione a carico dell'Amministrazione	Questo accade quando l'opera sia momentaneamente non disponibile per problemi strutturali, autorizzativi, gestionali ovvero quando l'opera di risultati non adeguata agli interessi della collettività (l'arco di osservazione temporale del PEF e la gestione dell'opera è molto lungo e potrebbero verificarsi scostamenti nel gradimento degli utenti rispetto ai servizi offerti)	Con la concessione tale rischio resta totalmente in capo al Concessionario. Non sono state richieste deroghe a questo rischio che resta quindi in capo al Concessionario. Peraltro lo schema di concessione supporta tale obbligo con specifiche penali e clausole risolutive.

L'analisi EUROSTAT 2004-2010 si conclude con la verifica positiva, vale a dire due rischi su tre trasferiti al Concessionario (tra cui quello di costruzione):

Tipologia del Rischio	Amministrazione Concedente	Concessionario
Rischio di costruzione	TRASFERITO (al netto di euro 191.836 come calcolato nella relativa sezione)	TOTALE
Rischio di domanda	TRASFERITO	TOTALE
Rischio di disponibilità	TRASFERITO	TOTALE

#### 1.4 PSC

Il passo finale, verificato il VFM e analizzati e quantificati i Rischi Trasferiti e quelli Trattenuti, è quello di calcolare il definitivo PSC.

Riprendiamo la formula ed i risultati precedentemente calcolati.

$$\text{PSC Amministrazione} = 2.640.852 + 1.856.934 + \text{DA CALCOLARE} = \text{euro } 4.497.786$$

$$\text{PSC Progetto} = 2.640.852 + 0 + \text{DA CALCOLARE} = 2.640.852$$

Da cui:

$$\text{DELTA PSC provvisorio} = 4.497.786 - 2.640.852 +/- \text{DA CALCOLARE} = \text{euro } 1.856.934$$

Per semplicità di lettura si continua il calcolo per arrivare al VFM (aggiungendo cioè gli oneri finanziari) in modo tale da coordinare questo risultato con quello esposto nelle precedenti tabelle.

$$\text{VFM Amministrazione} = 1.856.934 + \text{Oneri finanziari finanziamento CDP} - \text{Oneri finanziari PPP} - \text{contributo pubblico}$$

$$\text{VFM Amministrazione} = 1.856.934 + 850.800 - 1.227.0892 - 796.000 = \text{684.653}$$

A questo punto possiamo aggiungere i rischi trattenuti che abbiamo calcolato esser pari a euro 191.836, per un PSC finale definitivo così composto:

$$\text{PSC Amministrazione} = \text{VFM Amministrazione} - \text{rischio trattenuto}$$

$$\text{PSC Amministrazione} = 684.653 - 191.836 = 492.817$$

### LA VERIFICA PSC È POSITIVA

#### 1.5 Verifica del limite del Contributo comunale ex articolo 165, comma 2 ed articolo 180, comma 6 del D.lgs. 50 del 18 aprile 2016.

Il nuovo Codice degli Appalti definisce il limite massimo del contributo che l'Ente concedente può riconoscere al Concessionario per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario della Concessione.

Sia all'articolo 165, secondo comma per quanto attengono le Concessioni di Costruzione e Gestione, sia all'articolo 180, sesto comma (che ci riguarda) per quanto attiene il Partenariato Pubblico Privato, viene precisato che:

*“6. L'equilibrio economico finanziario, come definito all'articolo 3, comma 1, lettera fff), rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al comma 4. Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. A titolo di contributo può essere riconosciuto un diritto di godimento, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Le modalità di utilizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. **In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove<sup>5</sup> per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.**”*

La definizione dell'equilibrio economico finanziario di cui all'articolo 3, lettera fff) è il seguente:

*“fff) «equilibrio economico e finanziario», la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economico e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento”*

Nella proposta oggetto di analisi, la verifica è positiva in quanto l'anticipazione prevista è inferiore al 49% dell'investimento complessivo.

Questo il calcolo:

Contributo comune di Cattolica		
importo Quadro Economico IVA esclusa	2.287.417,41	
Contributo comunale iva esclusa	796.000,00	
% sull'investimento	<b>34,80%</b>	
Investimento netto	1.491.417,41	
		<b>SCONTO DI GARA 0,5000%</b>
		<b>CONTRIBUTO BASE ASTA IVA ESCLUSA 800.000,00</b>

**Contributo comunale massimo = importo dell'investimento x 49%**

**Contributo comunale massimo = 2.287.417,41x 49% = Euro 1.120.834,53**

Verifica:

**Contributo ammissibile <= Contributo comunale massimo**

**Euro 796.000,00 <= Euro 1.120.834,53**

**LA VERIFICA SUL CONTRIBUTO È POSITIVA**

## 1.6 Conclusioni

Le risultanze di Gara analizzate confermano che la Concessione assegnata a seguito della Proposta originaria del Promotore conferma che è **sostenibile e conveniente per l'Amministrazione Comunale:**

- (a) per la conferma positiva del trasferimento in capo al Partner del rischio di costruzione, di quello di disponibilità e di quello di domanda;

<sup>5</sup>Misura elevata dall'originario trenta per cento dal recente Decreto Correttivo del Codice degli Appalti.

- (b) in base al controllo che il Contributo comunale sia inferiore al massimo di legge. Sotto questo profilo, tuttavia, si segnala quale elemento di attenzione per gli organi politici deputati alla dichiarazione di pubblica utilità, la rilevanza economica del contributo richiesto in termini assoluti (pur nel rispetto del limite di legge).
- (c) in base all'analisi PSC, con un Valore finale positivo netto di euro 492.817, maggiore di quello che risultava dalla Proposta originaria di euro 256.257, per i motivi sopra esposti.

Tipologia di controllo	Esito	Note
EUROSTAT 2004 - 2010	POSITIVO	Tre rischi su tre trasferiti
PSC	POSITIVO	PSC netto + 492.817
Art. 180 c.6 D.lgs.50 del 2016	POSITIVO	Contributo comunale < 49%

**L'operazione è quindi conforme alle norme sul PPP di cui al D.lgs. 50 del 2016 e può essere anche qualificata come OFF BALANCE per l'Amministrazione.**

II DIRIGENTE  
Ufficio Progetti Speciali  
Dr. Baldino Gaddi